STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 20581
4 mei
2016

City Deal binnenstedelijk bouwen en transformatie

Preambule[1]

Steden zijn belangrijk voor de economische groei van Nederland

Steden, provincies, ministeries, private partijen, kennisinstellingen en andere actoren werken aan de totstandkoming van de Agenda Stad, die de groei, innovatie en leefbaarheid van steden in samenhang moet versterken om daarmee het concurrentievermogen en groeipotentieel van het Nederlandse stedennetwerk te vergroten.[2] Sterke stedelijke regio's maken een sterk Nederland.[3]

Maatschappelijke ontwikkelingen vragen om fysieke aanpassingen

De Nederlandse steden veranderen. Hieraan liggen allerlei ontwikkelingen op technologisch, economisch en maatschappelijk-economisch gebied en de bevolkingssamenstelling ten grondslag. Er is een trek naar de stad van bewoners en bedrijven. Steden met een concentratie van gekwalificeerde mensen en hoogwaardige voorzieningen zijn daarom onontbeerlijk voor de internationale concurrentiepositie van Nederland. Bij de te verwachten verdichting is aandacht nodig voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving en ontsluiting van verkeersstromen via openbaar vervoer of particulier transport en ook de benodigde (niet-personen) infrastructuur als riolering, afwatering van regenwater, gas, drinkwater, elektriciteit en data. Voor de bedrijven en de mensen is ruimte nodig in het stedelijk gebied. Door onder andere een tekort aan vrije sector huurwoningen is er onvoldoende doorstroming vanuit de sociale huur. Om de stedelijke economische groei te kunnen faciliteren en een toekomstbestendige stad te zijn, is voor stedelijke transformatie de inzet op **verdichting, transformatie en renovatie** nodig.

De overheid stelt kaders, private partijen gaan aan de slag

Publieke partijen hadden lange tijd een groot aandeel in de fysieke investeringen in de steden, aangevuld met investeringen door corporaties en private investeerders. Het wegvallen van het investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, teruglopende inkomsten uit de grondexploitatie en de recente aanscherping van de taakopdracht aan de corporaties (inperking van de mogelijkheden tot het realiseren van vrije sector huurwoningen) zijn aanleiding voor het vinden van een nieuwe balans. Het ligt immers niet langer voor de hand dat gemeenten en corporaties steeds het initiatief nemen en onrendabele toppen voor hun rekening nemen. Er zijn daarom een nieuwe aanpak en nieuwe vormen van samenwerking en financiering nodig. Verschillende initiatieven van overheden, marktpartijen en veranderingsgezinde allianties hebben tot doel het stedelijke gebied fysiek en toekomstbestendig voor die ontwikkeling in te richten.

Belemmeringen wegnemen

Functieverandering en intensiever ruimtegebruik kunnen stuiten op knelpunten in beleid en regelgeving. Ook kan er spanning ontstaan tussen verschillende maatschappelijke doelstellingen. Partijen leveren gezamenlijk een gecoördineerde inzet om belemmeringen in beeld te brengen en zoveel mogelijk weg te nemen en de spanningen op te lossen. Zij doen dat vanuit de houding dat belemmeringen weggenomen worden en spanningen opgelost worden, tenzij er belangen in het geding zijn die zwaarder wegen.

Partijen gaan de slag met binnenstedelijk bouwen en transformatie

Een van de grootste opgaven op het gebied van wonen en verstedelijking ligt bij de (her)ontwikkeling van complexe stedelijke transformatiegebieden en -gebouwen. Daarom gaan in verschillende delen van het land partijen aan de slag met deze transformatieopgaven. In deze City Deal wordt per gebied weergegeven welke doelstellingen de partijen hebben en welke afspraken zij daarover maken. Partijen in de Zuidelijke Randstad zijn gestart met deze City Deal. Andere gebieden en partijen worden uitgenodigd de uitgangspunten van deze preambule te omarmen en kunnen op een later tijdstip

[1] Zie bijlage 1 voor een breder overzicht van overwegingen bij en context van deze citydeal
[2] Zie: Kamerbrief over de voortgang van de Agenda Stad, TK 3t 757, nr. 73
[3] http://aqendastad.nl/wp-content/uploads/2015/06/Position-Paper-G4-Resettinq-Cities.pdf

aansluiten bij deze City Deal of daar adhesie aan betuigen, bijvoorbeeld als het gaat om de transformatie van (leegstaand) retail vastgoed.

DOELEN, INZET EN AFSPRAKEN ZUIDELIJKE RANDSTAD

Ondergetekenden:

1. De gemeente Alphen aan den Rijn, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder van Verkeer, Vervoer & Water, Wonen, Openbare Ruimte en Oude Rijnzone, de heer T. Hoekstra,
2. De gemeente Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder van Binnenstad, Stadsontwikkeling, Kerngebieden en Buitenruimte, de heer B.A. Revis,
3. De gemeente Dordrecht, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder van Ruimtelijke Ordening en Binnenstad, de heer P.H. Sleeking,
4. De gemeente Gouda, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder van Ruimtelijke ordening en grondbeleid, Wonen en Sociale Zaken en werkgelegenheid, de heer R.A. Tetteroo,
5. De gemeente Leiden, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder van Bouw en Openbare Ruimte, de heer P.A.J. Laudy,
6. De gemeente Rotterdam, te dezen vertegenwoordigd door wethouder van Stedelijke Ontwikkeling en Integratie, de heer R.E. Schneider,
7. De gemeente Schiedam, te dezen vertegenwoordigd door wethouder van Wonen, Economie en Openbare Ruimte, de heer A. van Steenderen,
   hierna gezamenlijk te noemen: de gemeenten;
8. Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland, handelend als bestuursorgaan en als vertegenwoordiger van de provincie Zuid-Holland, namens deze de gedeputeerde Ruimte, Wonen, Economie en Innovatie, mevrouw A.W. Bom-Lemstra, hierna te noemen: Provincie Zuid-Holland;
9. De Minister voor Wonen en Rijksdienst, de heer S.A. Blok,
10. en de Minister van Infrastructuur & Milieu, mevrouw M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus, beiden handelend als bestuursorgaan en als vertegenwoordigers van de Staat der Nederlanden, hierna te noemen: de Rijksoverheid;
11. Bouwend Nederland, vertegenwoordigd door de vice-voorzitter, de heer H. Homberg,
12. De Vereniging Deltametropool, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer L. Verbeek,
13. Vastgoed Belang, vertegenwoordigd door de algemeen directeur de heer N.R.P.J. Koning,
14. BNG Bank, vertegenwoordigd door de heer E. van Veenhuizen, Business Manager Publieke Sector en Gestructureerde Financieringen, afd. Public Finance,
15. IVBN, de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland, vertegenwoordigd de directeur, de heer F.J.W. van Blokland,
16. Watertorenberaad, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer P. Ruigrok,
17. NEPROM, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer A.J.H. van Breukelen,
    hierna allen tezamen genoemd: Partijen;

Overwegingen:

Er is een toenemende vraag naar binnenstedelijk wonen; de bouwproductie houdt daar geen gelijke tred mee. In het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT) is daarom in 2013 opdracht gegeven tot het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen, dat in 2015 is afgerond. Dit onderzoek is praktijkgericht en bottom-up tot stand gekomen. Meer dan 100 partijen uit het veld, zoals beleggers, ontwikkelaars, corporaties, gemeenten, kennis- en maatschappelijke instellingen en banken hebben eraan deelgenomen. De aanleiding voor het onderzoek was dat er een grote stagnatie merkbaar is in de woningbouw, in een tijd dat er een grote vraag naar stedelijk wonen is. De populariteit van steden neemt toe, ruim 80% van de mensen wil in het stedelijk gebied wonen. Steeds meer mensen kiezen om in het stedelijk gebied te wonen of er te blijven. Een kans dus om de bewoner te laten wonen waar hij wil, én de stedelijke economie te laten groeien. Woningen moeten dan echter wel te realiseren zijn. Op dit moment is er te weinig haalbare en kwalitatief bij de vraag passende plancapaciteit in de provincie Zuid-Holland om de gewenste woningbouw op de middellange en lange termijn te realiseren.

Dit vraagt om goede samenwerking en gerichte keuzes van overheid en andere partijen om stedelijk

wonen mogelijk te maken. Centraal stonden de vragen welke belemmeringen in de praktijk spelen, wat de oorzaken daarvan zijn, welke kansen dit oplevert om de verstedelijking te versnellen en welke coalities we kunnen smeden in het netwerk om de opgave sneller te realiseren. Dit heeft geleid tot een 'nieuwe beweging' op de woningmarkt, partijen hebben elkaar opnieuw gevonden en er komen nieuwe partijen in beeld[4].

In het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen Zuidelijke Randstad hebben beleggers, corporaties, marktpartijen, kennisinstellingen, overheden en andere partijen samengewerkt om nieuwe allianties te vormen en nieuwe vormen van samenwerking en financiering voor binnenstedelijk bouwen en transformatie te ontdekken en daarbij uit te gaan van marktkansen. Soms is er sprake van (waargenomen) belemmeringen. Er wordt nu in praktijk getest of die belemmeringen in de praktijk ook echt een obstakel vormen bij de transformatie en gekeken of aangedragen adviezen ook tot kansen voor transformatie leiden. De follow-up van dit MIRT-onderzoek loopt via drie sporen[5]:

- Evidence-based statistisch onderzoek naar de vertraging in de bouw van stedelijke woningen/woonmilieus en te benoemen wat er nog aan realiseerbare, uitvoerbare plancapaciteit in de Zuidelijke Randstad beschikbaar is.
- Verdieping op een aantal exemplarische cases (zie Doel en Afspraken hieronder).
- Verdieping door Rotterdam en Den Haag op de totale stedelijke opgave (zie Afspraken 2a.3).

Komen overeen:

1. Doel

Met deze City Deal beogen partijen een aantoonbare versnelling van transformatie door:

- in de aangewezen pilotgebieden in de zeven gemeenten[6] samen met (private) partijen tot een innovatieve werkwijze te komen en daarbij marktkansen te identificeren en beperkingen en belemmeringen te identificeren en weg te nemen. Partijen doen dat vanuit de houding dat belemmeringen weggenomen worden en spanningen opgelost worden, tenzij er belangen in het geding zijn die zwaarder wegen. In de eerste helft van 2016 van deze citydeal komt uit de businesscases naar voren of en zo ja, welke belemmeringen er zijn. In de tweede fase vanaf zomer 2016 maken partijen afspraken over hoe die belemmeringen weg genomen kunnen worden en hoe zij daaraan bij kunnen dragen en wordt (indien mogelijk) de fysieke transformatie gestart. Met het oog op een zo groot mogelijk leereffect, gaan de pilots over verschillende vormen van transformatie: havengebieden, kantoren, zorgvastgoed en industrieel vastgoed.
- te bezien of een combinatie van de maatregelen die in het kader van het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen wordt uitgewerkt in de praktijk daadwerkelijk tot een versnelling van de transformatie leidt.
- kennisdeling van de mogelijkheden tot versnelling binnen de gehele Zuidelijke Randstad, de rest van de G32 en rest van het land.

2. Afspraken

2a. Partijen werken samen in het kader van deze City Deal zodat:

1. Door in de pilotgebieden te experimenteren met een nieuwe aanpak, wordt het inzicht vergroot in maatregelen en inzet die nodig zijn om te komen tot de versnelling van binnenstedelijke gebouw- en gebiedstransformatie. Naast de vraag welke bestaande maatregelen bewezen effectief zijn en tot versnelling leiden, gaat het dan vooral om de vraag of nieuwe door marktpartijen geboden oplossingen direct toepasbaar zijn; welke partijen een bijdrage (inzet, financiering) kunnen leveren aan deze transformatie; aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan (bijvoorbeeld deregulering) en wat de kosten en opbrengsten van de transformatie zijn. Een klankbordgroep van externe deskundigen versterkt dit proces door het trekken van lessen uit de aanpak voor andere cases en door het verspreiden van deze kennis.
2. Naast het toepassen van bestaande mogelijkheden tot versnelling, wordt in een aantal gevallen belemmeringen verwacht. Op het moment van ondertekening is er vanuit het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen inzicht in een aantal belemmeringen. Een aantal voorbeelden zijn:
   a. Het versnellen van afboeken van (particulier) bezit als katalysator voor de gehele gebiedsontwikkeling. Hierbij hoort het verlengen (Besluit Begroting en Verantwoording en Wet Financieel Toezicht) van de periode, tot verwerking in de boeken van een voornemen tot afboeken en/of uitstel van betaling op grondkosten via een TEX (tijdelijke exploitatie).
   b. Het beter mogelijk maken van financiering van collectieven door leningen in de wet niet te

[4] http://www.zuidelijkerandstad.nl/content/mirt-onderzoek-stimuleren-stedelijk-wonen
[5] Zie bijlage 1, paragraaf *ContextCity Deal binnenstedelijk bouwen en transformatie Zuidelijke Randstad*
[6] Zie bijlage 2 voor een overzicht van de pilotgebieden

koppelen aan hoofdelijke aansprakelijkheid, maar het risico te beperken door bijvoorbeeld een boeteclausule. Zo is bij duurzaamheidinvesteringen financiering aan het (VVE)-object te koppelen.

Partijen spannen zich in de belemmeringen die bij de uitwerking van de pilots aan het licht komen zo scherp mogelijk in beeld te brengen en om oplossingen te realiseren voor deze belemmeringen.

3. De gemeenten Rotterdam en Den Haag bieden een overzicht van de maatschappelijke opgaven in deze gemeenten om door middel van een combinatie van transformatie, verdichting en inbreiden, ingrijpende renovatie en nieuwbouw te voorzien in de vraag naar wonen en de daarmee samenhangende fysieke voorzieningen. Daarbij maken deze gemeenten optimaal gebruik van de ervaringen en vernieuwingen die voortvloeien uit de pilots. Er wordt inzicht geboden in de kwantiteit en de kwaliteit van de vraag en in de maatregelen, investeringen en partijen die nodig zijn om in die vraag te voorzien en de wijze waarop deze investeringen kunnen worden gerealiseerd (effectieve product-markt combinaties).
4. Partijen zetten zich in dat adviezen van markt en samenleving uit het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen ook direct in de praktijk worden getest én dat de samenhang van afzonderlijke maatregelen kan worden bewaakt en versterkt. Een aantal voorbeelden daarbij zijn:
   a. Het toepassen van het ‘omgekeerd bidbook’ dat de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) heeft gemaakt. Hierin staan motieven en voorwaarden van beleggers om samen met corporaties en gemeenten te investeren in stedelijk wonen. Meer woningen in de vrije sector huur bevorderen de werking van de woningmarkt.
   b. Het toepassen van de Handreiking TOD (trede 2 en 3 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) door het ontwerpen van een stedelijke omgeving met TOD (Transit Oriented Development) principes om verdichting mogelijk te maken voor de doelgroep die graag echt stedelijk woont, meer op lopen, fiets en OV-georiënteerd is of bereid is vanwege betaalbaarheid en aantrekkelijkheid van de omgeving concessies te doen op de automobiliteit. Dit is een kans voor verbetering van de exploitatie van het gebied, benutting van de ‘borrowed size’ in de Zuidelijke Randstad, optimaal gebruik van connectiviteit en hierdoor de versterking van de agglomeratiekracht.
   c. Het toepassen van de handreiking zorg, wonen en ruimtelijke ordening van Aedes-Actiz voor de transformatie van leeggekomen zorgcomplexen.

2b. Inzet en acties partijen

Hieronder volgen de eerste concrete acties die partijen in gang zetten in het kader van deze City Deal. Deze opsomming is niet uitputtend.

Bijdragen van de gemeenten aan deze City Deal:

a. Ieder van de deelnemende gemeenten wijst minimaal een gebouw of gebied aan waar een pilot wordt gedaan.
b. Ieder van de deelnemende gemeenten geeft vertrouwelijk inzicht met betrekking tot de waarde van onroerend goed in het gebied van de pilot dat in eigendom van de gemeente is en de eventuele eigen initiatieven voor gemeentelijke investeringen in dat gebied aan het onderzoeksbureau dat ondersteunt bij het opstellen van de businesscase. Dit kan in vertrouwelijkheid van het proces rond desbetreffende pilot. De resultaten die ook voor andere gemeenten toepasbaar zijn worden wel gedeeld en besproken.
c. Ieder van de deelnemende gemeenten coördineert de aanpak van die pilot en maakt daarover afspraken met de (interne en externe) betrokken partijen. Zo nodig spreekt de gemeente hen aan op hun inzet en levert daarvoor tijd, inzet en personele capaciteit. Als dat tot versnelling van de transformatie ten behoeve van binnenstedelijk bouwen van woningen zal leiden, spant de wethouder zich tot het uiterste in dat de gemeente knelpunten wegneemt als blijkt dat de gemeentelijke regelgeving of het beleid, bestemmingsplan enz. hierbij een belemmering is. Daarbij zet de wethouder de opgave centraal en spant de wethouder zich in dat belemmeringen weggenomen worden en spanningen opgelost worden, tenzij er belangen in het geding zijn die zwaarder wegen.
d. De gemeenten Rotterdam en Den Haag dragen elk € 20.000,– bij aan het onderzoek naar de maatschappelijke stedelijke opgave en de kosten van die opgave in beide gemeenten in het kader van het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen. Ook leveren deze gemeenten ambtelijke inzet en stellen zij de benodigde gemeentelijke informatie en gegevens voor het onderzoek beschikbaar.
e. De deelnemende gemeenten die lid zijn van de G32 bevorderen kennisdeling over de uitkomsten en oplossingen van de pilots binnen de rest van de G32.

Bijdragen door de provincie Zuid Holland aan deze City Deal:

a. Als dat tot versnelling van de transformatie ten behoeve van binnenstedelijk bouwen van woningen zal leiden, dan spant de gedeputeerde zich tot het uiterste in om te zorgen dat de provincie knelpunten weg neemt, als blijkt dat de provinciale regelgeving of het beleid hierbij een

belemmering is. Daarbij zet de gedeputeerde de opgave centraal en spant de gedeputeerde zich in dat belemmeringen weggenomen worden en spanningen opgelost worden, tenzij er belangen in het geding zijn die zwaarder wegen.

b. Een bijdrage voor de follow-up van het MIRT-onderzoek van € 100.000,– Hiertoe behoort de doorrekening van de pilots en het testen van de adviezen van markt- en andere partijen en de verdieping op de gemeenten Rotterdam en Den Haag.
c. Coördinatie en afstemming binnen en tussen provincie, gemeenten en regio's en spreekt de betrokken partijen zo nodig aan op hun inzet en levert daarvoor tijd, inzet en personele capaciteit.
d. De provincie bevordert samen met de deelnemende gemeenten kennisdeling over de uitkomsten van de pilots en oplossingen binnen de rest van de Zuidelijke Randstad en de provincie Zuid-Holland.

De Rijksoverheid draagt aan deze City Deal bij:

a. Voor pilots die het (tijdelijk) buiten werking stellen van wetsartikelen vergen, zal een afzonderlijk daarop gericht verzoek worden voorgelegd aan de betreffende bewindspersoon. De ministers van I&M en van BZK zullen toetsen of in het kader van de Crisis- en Herstelwet, de Experimenteerwet Gemeenten, dan wel anderszins aanpassingen van regelgeving ten gevolge van de pilots en ten behoeve van binnenstedelijk bouwen van woningen nodig is. Zij spannen zich in dat belemmeringen weggenomen worden en spanningen opgelost worden, tenzij er belangen in het geding zijn die zwaarder wegen.
b. Een bijdrage door de minister van W&R voor de follow-up van het MIRT-onderzoek van € 100.000,–. Hiertoe behoort de doorrekening van de pilots en het testen van de adviezen van markt- en andere partijen en de verdieping op de gemeenten Rotterdam en Den Haag.
c. De minister voor W&R is voor de andere partijen bij deze City Deal het eerste aanspreekpunt bij de Rijksoverheid. Hij brengt in dat kader de voortgang en resultaten van deze City Deal in bij het BO MIRT in de Zuidvleugel.
d. De minister voor W&R geeft middels het Rijksvastgoedbedrijf vertrouwelijk inzicht met betrekking tot de waarde van onroerend goed in het gebied van de pilot dat in eigendom van de Staat is en de eventuele eigen initiatieven voor investeringen in dat gebied aan het onderzoeksbureau dat ondersteunt bij het opstellen van de businesscase. Dit kan in vertrouwelijkheid van het proces rond desbetreffende pilot. De resultaten die ook voor andere gemeenten toepasbaar zijn worden wel gedeeld en besproken.
e. De minister voor W&R biedt de gemeenten de inzet van externe deskundigen aan, die tijdens de uitwerking van de businesscases een bijdrage kunnen leveren aan het toepassen van nieuwe werkwijzen en zo nodig betrekken van nieuwe partijen om tot een sluitende businesscase te komen.
f. De minister voor W&R helpt gemeenten en provincie met de inzet van het Expertteam kantoortransformatie en het Expertteam Versnellen. Daarnaast helpt hij bij de kennisdeling over de uitkomsten van de pilots en oplossingen binnen de rest van de Zuidelijke Randstad en de provincie Zuid-Holland, en zorgt zelf voor kennisdeling landelijk. Bij deze kennisdeling laat hij zich ondersteunen door Platform31.

Bouwend Nederland draagt aan deze City Deal bij door:

a. Het identificeren van marktkansen en belemmeringen voor de ontwikkeling van binnenstedelijke woningbouwlocaties.
b. Te bevorderen dat haar leden een bijdrage leveren aan de transformatie van binnenstedelijke woningbouwlocaties.
c. Aandacht vragen voor marktkansen en belemmeringen bij het ontwikkelen van vrije sector huurwoningen.
d. Bijdrage aan de taak van het Expertteam Versnellen om kennis te delen met partijen in de keten (waaronder gemeenten) over de mogelijkheden om sneller tot realisatie te komen.
e. Bevorderen van kennisdeling uit deze trajecten en zorg dragen voor kennisopbouw van uitvoerende, financierende en adviserende partijen.
f. Inspanning om verduurzaming van bestaande (particuliere) voorraad te realiseren.

De Vereniging Deltametropool, netwerk voor metropolitane ontwikkeling, draagt aan deze City Deal bij door:

a. Het bieden van inzicht in de verschillende potentie van verschillende locaties voor een sterke metropolitane regio.
b. Het identificeren van belemmeringen voor de ontwikkeling van binnenstedelijke woningbouwlocaties.
c. Bevorderen van kennisdeling uit deze trajecten en zorg dragen voor kennisopbouw van uitvoerende, financierende en adviserende partijen.

Vastgoed Belang en IVBN onderschrijven het doel van deze City Deal, met name waar ingezet wordt op een efficiënte en doelmatige coördinatie van de overheid bij het identificeren van marktkansen en

het wegnemen van belemmeringen. Wezenlijk daarbij is de toepassing van het beginsel van omgekeerde bewijslast.

Vastgoed Belang, Vereniging van particuliere beleggers in vastgoed en IVBN, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, dragen aan deze City Deal bij door:

a. Inspanningen om belegging van zijn leden in stedelijk vastgoed te realiseren en te investeren in vrije sector huurwoningen.
b. Te bevorderen dat haar leden een bijdrage leveren aan de transformatie en investeren in vrije sector huurwoningen.
c. Het identificeren van marktkansen en belemmeringen voor de ontwikkeling van binnenstedelijke investeringen.
d. Het aangeven van oplossingen voor beleid, regelgeving of financiële arrangementen om sneller tot realisatie te komen.
e. Bevorderen van kennisdeling uit de trajecten die zorgen voor een oplossing en zorg dragen voor kennisopbouw van zijn leden.

BNG Bank, draagt aan deze City Deal bij door:

a. Alle beschikbare kennis en ervaring m.b.t. het financieren van ruimtelijke- en binnenstedelijke ontwikkeling ter beschikking te stellen.
b. Het identificeren en helpen doen wegnemen van belemmeringen bij ruimtelijke- en binnenstedelijke ontwikkeling.
c. Het meedenken in het vinden van oplossingen voor beleid, regelgeving en/of financiële arrangementen om sneller tot realisatie te komen.
d. Het actief en constructief leveren van bijdragen in en aan werkgroepen waar de specifieke kennis van BNG Bank gewenst is.
e. Het in algemene zin ondersteunen en mede-bewerkstelligen van de doelen van de City Deal.

Het Watertorenberaad draagt aan deze City Deal bij door:

a. Met haar leden aandacht te schenken aan de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties.
b. Met haar leden een aantal pilots te ontwikkelen die door haar leden zijn aangedragen om vanuit praktijksituaties gezamenlijke bouwstenen voor een duurzame aanpak op te sporen.
c. Bij te dragen aan de taak van het Expertteam Versnellen.
d. Kennis te delen onder haar leden via bijeenkomsten en door middel van de jaarlijkse conferentie.

NEPROM, Vereniging van projectontwikkelaars, draagt aan deze City Deal bij door:

a. Op verzoek van deelnemende gemeenten in de oriëntatiefase van de pilotgebieden haar leden te actief te betrekken bij marktconsultaties.
b. Te bevorderen dat haar leden een bijdrage leveren aan de transformatie, de gebiedsontwikkeling en de ontwikkeling van middeldure huurwoningen, koopwoningen en ander vastgoed in de pilotgebieden.
c. Het identificeren van belemmeringen voor de ontwikkeling van binnenstedelijke woningbouwlocaties en waar mogelijk het aandragen van voorstellen om sneller tot realisatie te komen.
d. Het bevorderen van kennisdeling uit deze trajecten en bijdragen aan kennisopbouw van haar leden en zo mogelijk andere uitvoerende, financierende en adviserende partijen.

3. Overige bepalingen

3.1 Periodiek overleg

Alle in deze City Deal genoemde afspraken worden zo snel mogelijk ter hand genomen. Over de voortgang van de City Deal voeren partijen periodiek overleg.

3.2 Inspanningsverplichting en afdwingbaarheid

Partijen komen overeen dat zij zich tot het uiterste inspannen om de doelstellingen te behalen en de afgesproken inzet en acties te leveren. Bij mogelijke vertraging, obstakels of gewijzigde omstandigheden hebben zij zo snel mogelijk overleg hoe de afspraken dan wel gerealiseerd kunnen worden. De City Deal afspraken zijn niet in rechte afdwingbaar. De bijlagen bij deze deal maken geen onderdeel uit van de City Deal.

3.3 Inwerkingtreding en looptijd

Deze City Deal treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening en kent twee fases, zoals genoemd in paragraaf 1 Doel. In het najaar van 2017 maken partijen de balans op over de bereikte versnelling en over de voortgang met betrekking tot het wegnemen van concrete belemmeringen. Zij

maken dan ook afspraken over het vervolgtraject van deze City Deal. Partijen evalueren na afloop de resultaten van de City Deal.

3.4 Openbaarheid

Deze City Deal zal samen met andere afgesloten City Deals openbaar worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant, waardoor anderen hiervan kennis kunnen nemen. De minister van BZK rapporteert over de Agenda Stad, alsmede de hieruit voortvloeiende City Deal naar de Tweede Kamer van de Staten-Generaal.

3.5 Aansluiting door nieuwe partijen

Nieuwe partijen kunnen zich bij deze City Deal aansluiten. Partijen overleggen dan met deze nieuwe partijen over de gevolgen die hun aansluiting heeft voor deze City Deal.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Den Haag, 24 maart 2016

Wethouder Verkeer, Vervoer & Water, Wonen, Openbare Ruimte, Oude Rijnzone van gemeente Alphen aan den Rijn
T. Hoekstra

Wethouder van Binnenstad, Stadsontwikkeling, Kerngebieden en Buitenruimte van gemeente Den Haag
B.A. Revis

Wethouder Ruimtelijke Ordening en Binnenstad van de gemeente Dordrecht
P.H. Sleeking

Wethouder van Ruimtelijke ordening en grondbeleid, Wonen en Sociale Zaken en Werkgelegenheid van gemeente Gouda
R.A. Tetteroo

Wethouder Bouw en Openbare Ruimte van gemeente Leiden
P.A.J. Laudy

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie van gemeente Rotterdam
R.E. Schneider

Wethouder Wonen, Economie en Openbare Ruimte van gemeente Schiedam
A. van Steenderen

Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland,
voor dezen
Gedeputeerde Ruimte, Wonen, Economie en Innovatie
A.W. Bom-Lemstra

Bouwend Nederland,
voor dezen
de vice-voorzitter
H. Homberg

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus

BNG Bank,
voor dezen
de Business Manager Publieke Sector en Gestructureerde Financieringen,
E. van Veenhuizen

Vastgoed Belang, Vereniging van particuliere beleggers in vastgoed,
voor dezen
de algemeen directeur
N.R.P.J. Koning

Vereniging Deltametropool, netwerk voor metropolitane ontwikkeling,
voor dezen
de voorzitter
L. Verbeek

IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland,
voor dezen
de directeur
F.J.W. van Blokland

Het Watertorenberaad,
voor dezen
de voorzitter
P. Ruigrok

NEPROM,
voor dezen
de voorzitter
A.J.H. van Breukelen

Adhesieverklaring

Deze City Deal Binnenstedelijk Bouwen en Transformatie beoogt, vanuit de maatschappelijke wens om stedelijk te wonen, de belemmeringen en oplossingen daarvoor die door markt en initiatiefnemers zijn aangereikt, op een innovatieve manier meer ruimte te bieden in beleid en regelgeving. Die ruimte wordt geboden vanuit het principe van omgekeerde bewijslast.

Partijen onderschrijven het doel van deze City Deal, te weten:
Nog te vaak wordt transformatie gefrustreerd door belemmeringen. Daarom spannen partijen zich in om (in de aangewezen pilotgebieden) beperkingen en belemmeringen die de gewenste transformatie van binnenstedelijke locaties frustreren weg te nemen. Daarbij wordt uitgegaan van de omgekeerde bewijslast.

In de eerste fase van deze City Deal komt uit de businesscases naar voren of en zo ja, welke belemmeringen er zijn. Vervolgens maken partijen in de tweede fase afspraken over hoe die belemmeringen weggenomen kunnen worden en hoe zij daaraan bij kunnen dragen.
De tweede doelstelling is dat de partijen bezien of een combinatie van de maatregelen die in het kader van de MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen worden uitgewerkt in de praktijk daadwerkelijk tot een versnelling van de transformatie leidt.
Deze aanpak zal leiden tot mogelijkheden die voor de gehele Zuidelijke Randstad en daarna landelijk toepasbaar zijn.

Een aantal regionaal en nationaal werkzame partijen onderschrijven het belang van deze City Deal om in de beoogde ruimte in beleid en regelgeving te voorzien en het belang om vanuit toepassing op specifieke cases de gevonden innovatieve oplossingen algemeen toepasbaar te maken.
Zij spannen zich in hun kennis waar nodig hiervoor beschikbaar te stellen en verworven kennis in hun netwerk te delen.

Aldus ondertekend te Den Haag, 24 maart 2016

Wethouder Wonen, Buurten en Participatie van gemeente Vlaardingen,
Voorzitter Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam
J. Versluijs

Wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen en Volkshuisvesting en Grondzaken van gemeente Rijswijk,
vice-voorzitter Samenwerkingsverband Wonen Haagse regio
R. Van der Meij

Wethouder Economie, Financiën, Belastingen en Drechtstedenbestuur van gemeente Sliedrecht,
Portefeuillehouder Wonen Drechtsteden
J.P. Tanis

BIJLAGE 1 CONTEXT EN ACHTERGRONDEN BIJ DEZE CITY DEAL BINNENSTEDELIJK BOUWEN EN TRANSFORMATIE

Algemene context maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende steden

a. De Nederlandse steden veranderen. Hieraan liggen allerlei ontwikkelingen op technologisch, economisch en maatschappelijk-economisch gebied en de bevolkingssamenstelling ten grondslag. Er is een trek naar de stad van bewoners en bedrijven. Steden met een concentratie van hoog opgeleide mensen en hoogwaardige voorzieningen zijn daarom onontbeerlijke voor de internationale concurrentiepositie van Nederland. Steden zijn in trek en de bevolking in de steden groeit gestaag.
b. In de stad komen mensen, ideeën, ontwikkelingen en innovaties samen. Steden staan aan de lat om fysiek plaats te bieden aan deze ontwikkelingen, aantrekkelijke steden te blijven en het hoofd te bieden aan ruimtelijke uitdagingen zoals leegstand of een verouderd woningbestand. Er is steeds meer vraag naar stedelijk ruimtegebruik. Een sterk voorzieningenniveau op het gebied van zorg, sport, cultuur, vrije tijd en recreatie is essentieel om aantrekkelijk te zijn en blijven voor bewoners en bedrijven.
c. Verschillende initiatieven van overheden, marktpartijen en veranderingsgezinde allianties hebben tot doel het stedelijke gebied fysiek en toekomstbestendig voor die ontwikkeling in te richten. Daarmee zetten deze partijen zich in voor een sterke stedelijk gebied, met sterke partners en sterke allianties.
d. Om de stedelijke economische groei te kunnen faciliteren en een toekomstbestendige stad te zijn, is voor stedelijke transformatie de inzet op **verdichting, transformatie en renovatie** nodig:
   1) (binnen)stedelijke **verdichting** in woonwijken en op lege en leegkomende terreinen
      Door te verdichten in de steden is maatschappelijke en economische meerwaarde te behalen. Het is niet alleen de voedingsbodem onder innovatie maar door het verdichten van steden groeit ook het aantal arbeidsplaatsen. De meest voor de hand liggende (lees: relatief makkelijke, goedkopere) gebieden zijn als eerste ontwikkeld, waardoor de moeilijkere gebieden overblijven. Juist deze gebieden kunnen, onder andere door hun ligging in het stedelijk gebied, de sprong in versterking van de agglomeratiekracht maken. De verdichting van de stad vraagt om een hoge ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid met aantrekkelijke recreatieve verbindingen tussen stad en land.
   2) **Transformatie** en beter benutten van de bestaande voorraad en vastgoed
      Door de groei van de stedelijke bevolking en door het kleiner worden van huishoudens neemt de vraag naar woningen toe. Daarbij is er steeds meer behoefte aan flexibiliteit op de woonmarkt. Daarnaast kampen de steden met leegstand. Verouderd vastgoed dat zijn oorspronkelijke functie heeft verloren en niet zo makkelijk kan worden ‘opgevuld’ met een nieuwe functie. Hierdoor zijn kosten voor renovatie of aanpassing hoog. Het gaat om bijvoorbeeld winkels, kantoorpanden, industrieel en militair erfgoed, onderwijs- of zorginstellingen.

3) **Renovatie**sprong woningvoorraad.
   Veel steden kampen nog met een deels fors verouderd woningbestand dat van matige of slechte kwaliteit is en niet voldoet aan de duurzaamheids- en woonwensen van deze tijd. Corporaties en particulieren hebben deze woningen vaak in bezit en hen in staat stellen deze renovatiesprong te maken, voorkomt toekomstige kapitaalvernietiging.

Algemene context Agenda Stad

a. Steden, provincies, ministeries, private partijen, kennisinstellingen en andere actoren werken aan de totstandkoming van de Agenda Stad, die de groei, innovatie en leefbaarheid van steden in samenhang moet versterken om daarmee het concurrentievermogen en groeipotentieel van het Nederlandse stedennetwerk te vergroten.[7]
b. Betrokken partijen beogen hier onder andere invulling te geven door middel van het sluiten van ‘City Deals’. City Deals onderscheiden zich in het feit dat ze: 1) een aansprekende ambitie formuleren ten aanzien van een of meerdere grote maatschappelijke opgaven; 2) agglomeratiekracht organiseren (massa/schaalvoordeel door samenwerking tussen en/of binnen stedelijke regio’s); 3) betrokkenheid kennen van uiteenlopende publieke en private partijen (waaronder het Rijk); 4) innovatief en gericht zijn op doorbraken, door bijvoorbeeld bestaande systemen anders vorm te geven, en; 5) (inter)nationaal aansprekend en uitventbaar zijn.
c. Deze City Deal is een uitwerking van de Resetting Cities agenda[8], die Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven in samenspel met het Rijk hebben opgesteld. Met Resetting Cities agenderen we de doorontwikkeling van de (grote) steden in Nederland tot een netwerk van leefbare, moderne en economisch krachtige steden. Sterke stedelijke regio’s maken een sterk

---

7 Zie: Kamerbrief over de voortgang van de Agenda Stad, TK 3t 757, nr. 73
8 http://agendastad.nl/wp-content/uploads/2015/06/Position-Paper-G4-Resettinq-Cities.pdf

Nederland. In de internationale concurrentie om talent, bedrijvigheid en investeringen, is het noodzaak dat we de – gezamenlijke – organisatiekracht, het talent en de investeringen van steden beter benutten. Dat we de strategieën van de verschillende steden beter op elkaar laten aansluiten. Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven zijn een belangrijke motor van de Nederlandse economie en welvaart en hebben de krachten gebundeld in Resetting Cities met als doel het stedennetwerk in Nederland te versterken, ieder vanuit de eigen kracht en vanuit een eigen positie. Vanuit een analyse van stedelijke uitdagingen, de organisatiekracht van de (triple-helix) partners in de desbetreffende regio's en vanuit het versterken van de agglomeratiekracht, zijn ca. 20 concrete opgaven benoemd, een 'kansen' agenda langs drie ambities: Lerende en innovatieve steden, (Compacte) groene en gezonde steden, Veilige en inclusieve steden. Als we deze agenda realiseren, versterken we de kracht van Nederlandse steden en van Nederland als geheel.'

d. In het position paper' Het stedelijk netwerk en Agenda stad'[9] van de provincie Zuid-Holland staan de positie van de (Zuidelijke) Randstad in internationaal perspectief, slim ruimtegebruik, aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en de aanpak dwars door schalen heen, waarbij iedere (bestuurlijke) laag of partij toegevoegde waarde inbrengt, centraal. Het position paper van de provincie sluit daarbij aan op eerdergenoemde propositie van de G4, alsmede die van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH)[10],
e. Deze City Deal past bij het thema Stedelijke Transformatie uit Agenda Stad. Dit thema behelst de opgave om in Nederland toekomstbestendige steden te hebben die fysiek plaats bieden aan de toenemende vraag van stedelijk ruimtegebruik. Deze opgave is daarmee onontbeerlijk voor de internationale concurrentiepositie van Nederland. Om de stedelijke economische groei te kunnen faciliteren en toekomstbestendige steden te zijn, is voor stedelijke transformatie de inzet op verdichting, transformatie en renovatie nodig.[11]
f. Een van de grootste opgaven op het gebied van wonen en verstedelijking in de Zuidelijke Randstad ligt bij de (her)ontwikkeling van complexe stedelijke transformatiegebieden en -gebouwen. Dit is nodig om de toenemende trek naar de (rand)stad op te vangen en is onlosmakelijk verbonden met verdere economische groei. Dit is ook zo benoemd in de Adaptieve Gebiedsagenda Zuidelijke Randstad.[12]

Context City Deal binnenstedelijk bouwen en transformatie Zuidelijke Randstad

a. In het BO MIRT van 2013 en 2015 zijn resp. opdracht gegeven aan en het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen afgerond. Dit onderzoek is gestart met als uitgangspunt praktijkgericht en bottom-up tot stand te komen. Meer dan 100 partijen uit het veld, zoals beleggers, ontwikkelaars, corporaties, gemeenten, kennis- en maatschappelijke instellingen, banken, hebben deelgenomen aan dit onderzoek. De aanleiding is dat er een grote stagnatie merkbaar is in de woningbouw ondanks een grote vraag naar stedelijk wonen. De populariteit van steden neemt toe, ruim 80% van de mensen wil in het stedelijk gebied wonen. Steeds meer mensen kiezen om in het stedelijk gebied te wonen of er te blijven. Een kans dus om de bewoner te laten wonen waar hij wil, én de stedelijke economie te laten groeien. Deze woningen moeten dan echter wel te realiseren zijn. Dit vraagt om goede samenwerking en gerichte keuzes van overheid en andere partijen om stedelijk wonen mogelijk te maken. Centraal stonden de vragen welke belemmeringen in praktijk spelen, wat de oorzaken daarvan zijn, welke kansen dit oplevert om de verstedelijking te versnellen en welke coalities we kunnen smeden in het netwerk om de opgave sneller te realiseren. Dit heeft geleid tot een 'nieuwe beweging' op de woningmarkt, partijen hebben elkaar opnieuw gevonden en er komen nieuwe partijen in beeld[13].
b. Geconstateerd is dat desondanks ca. 100.000 van de 230.000 benodigde woningen tot 2030 in stedelijke milieus naar verwachting probleemloos kunnen worden gerealiseerd. Ruim de helft van deze 100.000 woningen is inmiddels sinds 2010 gerealiseerd. Er zijn daarnaast voor de komende 10 jaar nog ca. 60.000 woningen in plannen opgenomen, die niet van de grond kunnen komen zolang belemmeringen voor investerende initiatiefnemers niet worden weggenomen. Voor ca. 70.000 woningen ligt er bovendien nog een opgave. Belemmeringen wegnemen voor de realisering van deze 70.000 woningen levert een extra investeringsimpuls van 1,6 miljard per jaar en 18.000 full-time banen. In de hier genoemde cijfers is de groei van het aantal asielzoekers en statushouders sinds begin 2015 niet meegenomen. Deze groei zal ook voor de Zuidelijke Randstad leiden tot een verhoging van het aantal benodigde woningen. Voor een eerste inschatting gaat het alleen al om 26.000 woningen extra tot 2020.
c. In het BO MIRT 2015 is besloten dit gezamenlijk proces van afgelopen periode nog een jaar te

---

[9] http://aqendastad.nl/wp-content/uploads/2015/07lHet-stedeliik-netwerk-en-Aoenda-Stad.pdf
[10] http://aqendastad,nl/wp-content/uploads/2O15/06/MRDH propositie Agenda Stad.pdf
[11] Zie bijlage 1
[12] http://www.zuidvleugel.nl/sites/www.zuidvleugel.nl/files/documenten/definitieve_adaptieve_agenda_zuidelijke_randstad_2040.pdf
[13] http://www.zuidelijkerandstad.nl/content/mirt-onderzoek-stimuleren-stedelijk-wonen

faciliteren om de resultaten te kunnen laten landen en ten behoeve van verdere kennisdeling. Daarnaast wordt in 2016 een aantal complexe opgaven verkend, waarbij het huidig overheidsinstrumentarium in relatie tot het maximaal faciliteren van de markt onder de loep wordt genomen. Deze opgaven zijn kenmerkend voor de Zuidelijke Randstad, en kennen complexe (financiële) problemen waarbij meerdere actoren betrokken zijn. In het verleden namen de gemeenten (als budgethouders van het ISV) en/of de corporaties het initiatief tot gebiedsontwikkeling. Door het wegvallen van het ISV en door de recente aanscherping van de taakopdracht aan de corporaties (verbod op het realiseren van vrije sector huurwoningen) kunnen deze periode of ligt het niet langer voor de hand dat deze partijen het initiatief nemen. Er is daardoor niet direct een logisch aanspreekpunt voor de totale businesscase in transformatiegebieden. Voor de meer complexe stedelijke transformatie zijn echter kansrijke nieuwe financieringsvormen gesignaleerd die ofwel door beleid, wet- en regelgeving of door samenwerking tot resultaat kunnen leiden. De werking en bruikbaarheid ervan moet nog worden getest om te kijken of deze voldoende kunnen bijdragen om de complexe opgaven uitvoerbaar te maken en aan de gehele vraag naar stedelijk wonen te kunnen voorzien. De nadruk hierbij ligt op het (direct) verkrijgen van een positieve kasstroom.

De follow-up van het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen loopt via drie sporen:

a. Evidence-based statistisch onderzoek naar de vertraging in de bouw van stedelijke woningen / woonmilieus (bouwvergunningen, start bouw, investering etc.) en te benoemen wat er nog aan realiseerbare, uitvoerbare plancapaciteit in de Zuidelijke Randstad beschikbaar is.
b. Verdieping op een aantal exemplarische cases in de drie transformatiegebieden, met als doel de businesscase door te rekenen en de adviezen uit het onderzoek in praktijk te testen. De businesscases kunnen met deze City Deal worden geoptimaliseerd vanuit een ‘ideale wereld’ van wet- en regelgeving en beleid.
c. Verdieping door Rotterdam en Den Haag vanuit de praktijk op de totale stedelijke opgave voor de hele stad, incl. kwetsbare wijken en verdichting, om daarmee een beeld te krijgen van de consequenties van de toenemende vraag naar stedelijk wonen in de stad. Inclusief inzicht in de daartoe benodigde investeringen en (mogelijke) kostendragers (effectieve product-markt combinaties).

BIJLAGE 2 BESCHRIJVING MIRT PILOTGEBIEDEN

Den Haag Binckhorst-Trekvlietzone

Gebiedsontwikkeling van leegstaand industrieel vastgoed naar een gemengd stedelijk gebied van wonen en werken. Ook komt er ruimte voor een lighaven en voor gebouwd parkeren. Het gebied is onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling en ligt gunstig ten opzichte van meerdere stations en de binnenstad van Den Haag en Voorburg. De verwachting is dat er ca 1.000 woningen, en 11.000 m^2 bedrijfsruimte komen.

Alphen aan den Rijn Rijnhaven-Oost

Gebiedsontwikkeling van leegstaand industrieel vastgoed op haventerrein naar een gemengd stedelijk gebied van wonen en werken. Het gebied ligt op relatief korte afstand van het centrum van Alphen aan den Rijn en nabij uitvalswegen. De inzet is dat er ca 750 woningen komen, en ook 4 ha bedrijvigheid en 1.200 m^2 detailhandel.

Leiden Lammenschans

Gebiedsontwikkeling van leeggekomen terrein en leegstaande kantoren naar stedelijk wonen en studentenwoningen nabij station en ROC leiden. De binnenstad van Leiden is dichtbij. De verwachting is dat hier ca 1.900 studenten woningen, 450 stadswoningen door middel van transformatie van kantoren en 6.000 m^2 bedrijfsruimte gerealiseerd kan worden.

Schiedam Schiekwartier

Het gaat om een aanpak van de infrastructuur en gebieds(her)ontwikkeling van leegstaand vastgoed en bedrijventerrein. Het Schiekwartier ligt aan het water (de Schie), langs de sneltram/metro naar Rotterdam. De locatie is een schakel tussen de oude binnenstad en het vernieuwde bedrijfsterrein Nieuw Mathenesse en biedt een sterke context voor een onderscheidend woon-werk milieu. De locatie is cruciaal in het stedelijk weefsel en kent vele eigenaren. Inzet is dat hier ruimte kan ontstaan voor ca. 60 woningen of 7.000 m^2 bedrijvigheid.

Dordrecht Spuiboulevard Schil-West

Gebieds(her)ontwikkeling met onder andere leegstaand vastgoed. Het gebied ligt tussen station en historische binnenstad. De verwachting is dat hier ca 350 woningen en na sloop/nieuwbouw ca 20.000 m^2 kantooroppervlak gerealiseerd kan worden.

Rotterdam MerweVierhaven

Gebiedsontwikkeling van leegstaand industrieel vastgoed op omvangrijk haventerrein naar tijdelijk wonen en werken tot 2025. Op dit terrein komt daarna de EXPO 2025. De ligging is aan de Maas en nabij het stadscentrum van Rotterdam en Schiedam. Na de EXPO wordt verwacht dat er 1.700 woningen blijvend gerealiseerd kunnen worden.

Gouda Agnietenstraat

Herontwikkeling van leegstaand kantoorpand naar sociale huurwoningen en koopwoningen. Het pand ligt in de binnenstad van Gouda, in het kernwinkelgebied boven de winkelpassage. De verwachting is dat er circa 50 sociale huurwoningen, en 20 koopwoningen gerealiseerd kunnen worden gerealiseerd op de verdiepingen en commerciële ruimten in de plint.

Gouda Julianastaete

Herontwikkeling van leegstaand zorgcomplex naar woningen. Het complex ligt aan het Gouwekanaal aan de rand van een woonwijk. Inzet is om circa 50 sociale huurwoningen in het goedkoopste segment te realiseren, deels voor bijzondere kwetsbare doelgroepen en mogelijk (dag)recreatieve voorzieningen in de plint met ook een functie voor omwonenden.